

DHS Invest ApS

c/o Dan Olesen Vorsholt, Lisegårdsvænget 19, 4030 Tune

CVR-nr. 38 47 29 92

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2019.

Dan Olesen Vorsholt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for DHS Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tune, den 22. maj 2019

Direktion

Dan Olesen Vorholt

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i DHS Invest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for DHS Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 22. maj 2019

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Lotte Nørskov
Statsautoriseret revisor
mne32825

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Selskabet | DHS Invest ApS c/o Dan Olesen Vorsholt Lisegårdsvænget 19 4030 Tune |
| | CVR-nr.: 38 47 29 92 |
| | Stiftet: 8. marts 2017 |
| | Hjemsted: Greve |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår |
| Direktion | Dan Olesen Vorholt |
| Revisor | BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er at drive virksomhed med køb, salg, investering, udlejning samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør 239 t.kr. mod 193 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DHS Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme-
ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kom-
mende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes
dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaf-
felsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en
forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, ind-
regnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset leve-
tid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i
investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskriv-
ninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der ned-
skrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på
grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige ind-
komster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i
det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af
aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling
af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles
til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtje-
ning eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventu-
elle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil
være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

| <u>Note</u> | <u>1/1 - 31/12</u> <u>2018</u> | <u>8/3 - 31/12</u> <u>2017</u> |
|------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Bruttofortjeneste | 284.364 | -3.773 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 300.000 | 620.220 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | <u>-278.311</u> | <u>-368.774</u> |
| Resultat før skat | 306.053 | 247.673 |
| 2 Skat af årets resultat | <u>-67.521</u> | <u>-54.488</u> |
| Årets resultat | 238.532 | 193.185 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | <u>238.532</u> | <u>193.185</u> |
| Disponeret i alt | 238.532 | 193.185 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note | 2018 | 2017 |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Investeringsejendomme | 14.500.000 | 14.200.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 14.500.000 | 14.200.000 |
| Anlægsaktiver i alt | 14.500.000 | 14.200.000 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Andre tilgodehavender | 6.904 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | 6.904 | 0 |
| Likvide beholdninger | 504.697 | 301.537 |
| Omsætningsaktiver i alt | 511.601 | 301.537 |
| Aktiver i alt | 15.011.601 | 14.501.537 |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note | 2018 | 2017 |
| Egenkapital | | |
| 4 Virksomhedskapital | 60.000 | 60.000 |
| 5 Overført resultat | 431.717 | 193.185 |
| Egenkapital i alt | 491.717 | 253.185 |
| | | |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 121.809 | 54.488 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 121.809 | 54.488 |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| Deposita | 297.240 | 0 |
| 6 Gæld til tilknyttede virksomheder | 13.800.000 | 14.168.001 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 14.097.240 | 14.168.001 |
| | | |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 17.335 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 7.500 | 12.499 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 276.000 | 0 |
| Anden gæld | 0 | 13.364 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 300.835 | 25.863 |
| | | |
| Gældsforpligtelser i alt | 14.398.075 | 14.193.864 |
| | | |
| Passiver i alt | 15.011.601 | 14.501.537 |

Noter

| | 1/1 - 31/12 2018 | 8/3 - 31/12 2017 |
|----------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 276.000 | 368.000 |
| Andre finansielle omkostninger | 2.311 | 774 |
| | 278.311 | 368.774 |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| Årets regulering af udskudt skat | 67.321 | 54.488 |
| Regulering af tidligere års skat | 200 | 0 |
| | 67.521 | 54.488 |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2018 | 13.579.780 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 13.579.780 |
| Afgang i årets løb | 0 | 0 |
| Kostpris 31. december 2018 | 13.579.780 | 13.579.780 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2018 | 620.220 | 0 |
| Årets regulering til dagsværdi | 300.000 | 620.220 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2018 | 920.220 | 620.220 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | 14.500.000 | 14.200.000 |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

| | <u>31/12 2018</u> | <u>31/12 2017</u> |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 4. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2018 | 60.000 | 60.000 |
| | <u>60.000</u> | <u>60.000</u> |
| | | |
| 5. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2018 | 193.185 | 0 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 238.532 | 193.185 |
| | <u>431.717</u> | <u>193.185</u> |
| | | |
| 6. Gæld til tilknyttede virksomheder | | |
| Gæld til tilknyttede virksomheder i alt | 14.076.000 | 14.168.001 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -276.000 | 0 |
| | <u>13.800.000</u> | <u>14.168.001</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>13.800.000</u> | <u>13.800.000</u> |